

Vergleichskosten: Bestandserhalt oder Abriss und Neubau

Im Rahmen des Planungsprozesses für ein finales Nutzungskonzept zur Revitalisierung des ehemaligen Stiftungskrankenhauses, wurde die Verwaltung am 27. Mai 2025 unter anderem damit beauftragt, die wirtschaftlichen Aspekte näher zu untersuchen. Der Auftrag des Planungsbüros Rittmannsperger wurde daraufhin um die Erstellung einer Grobkostenschätzung für die zwei Varianten 2 und 4 sowie um einen Neubauvergleich zu den Nutzungsvarianten erweitert.

Für das Nachnutzungskonzept „Inklusive Mitte“ (Förderschule mit Begegnungshaus und Wohnen) kann die Nutzungsvariante 4 „Generationentreffpunkt“ als vergleichbare Referenz herangezogen werden. Die ermittelten Gesamtkosten sowie die Neubau-Vergleichsrechnung wurden auf Basis des zweiten Quartals 2025 erstellt. Bei der Grobkostenschätzung ist eine Toleranz von ± 40 Prozent zu berücksichtigen. Dies ist eine übliche Schwankungsbreite bei Schätzkosten dieser Art in einer so frühen Planungsphase.

Zusammenfassung

Kostenvergleich für die Variante 4 „**Generationentreffpunkt**“ mit der VHS und der Bibliothek als Nutzungsschwerpunkt sowie einer Teilaufstockung:

Die Gesamtkosten für den Umbau des Bestandsgebäudes werden auf **rd. 45.918.774 EUR** brutto geschätzt. Die Rückbauarbeiten sind in dieser Schätzung enthalten.

Ein vergleichbarer Neubau zu Variante 4 würde **rd. 54.692.339 EUR** brutto inklusive Abbruchkosten von circa 4 Mio. EUR kosten.

➔ Die Neubaukosten sind somit etwa 119 % teurer als die Kosten für den Erhalt des Bestands.

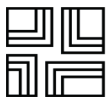
Für die Herstellung der Außenanlagen ist zusätzlich von ca. 2,37 Mio. EUR auszugehen. Bei der Erstellung eines Neubaus können die Kosten sogar höher ausfallen, insbesondere da dies eine vollständige Umplanung des Geländes erforderlich machen würde.

Fazit

- Die Variante 4 ist verglichen mit Variante 2 etwa 14 Mio. € teurer geschätzt, hauptsächlich wegen der Aufstockung in Holzbauweise. Der Anteil der Aufstockungs- und Neubauteile beträgt bei Variante 4 etwa 26% der Baukosten (Umbau Bestandsgebäude).
- Die Sanierung des Bewegungsbeckens ist ein hoher Faktor
- Ein Neubau wäre teurer als eine vergleichbare, umfassende Modernisierung von V2 und V4

Anlage, 2 Seiten:

Auf der nachfolgenden Seiten finden Sie die vom Büro Rittmannsperger geschätzten Grobkosten für den Bestandsumbau sowie den Neubauvergleich zu Variante 4 „Generationentreffpunkt“.



Stiftungskrankenhaus Speyer

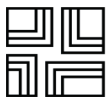
Gesamtkostenrahmen Gebäude - Neubauvergleich

		Variante 4			NEUBAU		
Kostengruppen	100	200	300+400	500	600	700	800
	nur Abbruch, keine sonstigen Kosten 0,00%		100,00%	nicht betrachtet 0,00%		25,00%	0,00%
	s. separates Blatt						
brutto	0,00 €	3.758.700,00 €	40.746.911,00 €	0,00 €	0,00 €	10.186.727,75 €	n.n.
netto	0,00 €	3.158.571,43 €	34.241.101,00 €	0,00 €	0,00 €	8.560.275,42 €	n.n.

Gesamtkostenrahmen zu Stand Q2 2025	ohne KG 100, z.T. 200, 500, 600 und 800	Brutto	54.692.339 € (+/- 40 %)
		Netto	45.959.948 € (+/- 40 %)

Vergleich zwischen Bestandserhalt und Neubau V4 (Baukörper/-volumen)

Gesamtkosten	umfassende Modernisierung Rückbau + Neubau	45.918.774 € brutto, exkl. KG500		
		54.692.339 € brutto	Neubaukosten zu Bestandserhalt	119%



Stiftungskrankenhaus Speyer

Gesamtkosten Gebäude

Variante 4

Kostengruppen	100	200	300+400	500	600	700	800
	0,00%	0,00%	BGF-Richtwert 2/3; BRI-Richtwert 1/3 100,00%	V2 und V4 gemittelt s. Reiter	0,00%	25,00%	0,00%
brutto	0,00 €	0,00 €	36.735.018,89 €	2.376.003,88 €	0,00 €	9.183.754,72 €	0,00 €
netto	0,00 €	0,00 €	31.989.117,28 €	1.996.641,91 €	0,00 €	7.717.440,94 €	0,00 €

Gesamtkosten zu Stand Q2 2025	(+/- 40 %) ohne KG 100, 200, 600 und 800	Brutto Netto	48.294.777 € 41.703.200 €
--	--	-------------------------	-------------------------------------

von den Baukosten (KG 300+400) entfallen

26% auf den Aufstockungs-/Neubauteil

74% auf den Bestandsbaukörper

Das gleiche Verhältnis kann für die Planungskosten unterstellt werden.